

TE KOOP



Schieweg 7 A 02

Rotterdam



KETTNER
M A K E L A A R S



Schieweg 7 A 02 Rotterdam

De leukste huizen vind je bij Kettner Makelaars!

Rotterdam Centrum – Bergpolder

Op zoek naar een licht, ruim en super centraal gelegen bovenhuis? Dan is dit pareltje in het geliefde Bergpolder écht iets voor jou!

Op een fantastische locatie, aan een gezellig verbreed pleintje op de hoek van de Bergweg en Walenburgerweg, vind je dit sfeervolle bovenhuis van ca. 81 m², verdeeld over de 2e en halve 4e etage, met een heerlijk balkon op het zuidoosten. En het mooiste? Het centrum van Rotterdam én Centraal Station liggen op nog geen 7 minuten lopen!

Wonen met ruimte, licht en mogelijkheden.

De woning maakt deel uit van een goed onderhouden complex en is volledig voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Met een energielabel C en gelegen op eigen grond woon je hier comfortabel én zorgeloos.

Uniek is de royale extra studio/slaapkamer op de halve 4e verdieping, bereikbaar via een externe trap. Deze afgesloten ruimte heeft een prachtige hoge nok, fraaie balkenstructuur én een eigen pantry — perfect als master bedroom, werkstudio of zelfs voor dubbele bewoning!

LET OP:

Unieke kans voor wie ruimte zoekt met samenhang: twee bovenhuizen met gedeelde entree en veelzijdige gebruiksmogelijkheden.

Schieweg 7A03 staat ook te koop. Dit biedt gelegenheid om een volledig 3 laags bovenhuis te kopen met meer dan voldoende ruimte voor een meerpersoonshuishouden!

Een zeldzame en veelzijdige mogelijkheid: twee bovenhuizen boven elkaar, beide in eigendom van dezelfde eigenaar, met één gezamenlijke entree. De gezamenlijke entree zorgt voor een natuurlijke verbinding tussen beide woningen en maakt het dagelijks gebruik praktisch en overzichtelijk. Deze combinatie maakt het geheel bijzonder geschikt voor kopers die op zoek zijn naar extra ruimte met samenhang, zonder concessies te doen aan privacy. De woningen zijn afzonderlijk te gebruiken én afzonderlijk te koop, maar vormen samen een uitzonderlijk interessante optie voor wie flexibel wil wonen of werken.

Ideaal voor meerdere woonvormen

Dankzij de ligging boven elkaar en de gedeelde opgang is deze combinatie zeer geschikt voor:

- samengestelde gezinnen die samen willen wonen met een duidelijke verdeling van leefruimtes
- ouders en volwassen kinderen
- wonen en werken combineren, zoals een kantoor, praktijk of atelier aan huis
- kopers die toekomstgericht denken en op termijn willen samenvoegen

Flexibel nu, waardevol voor later.

De woningen kunnen direct afzonderlijk worden bewoond, maar bieden samen de mogelijkheid tot een ruim, meerlaags bovenhuis met verschillende zones voor wonen, slapen en werken. Een indeling die meegroeit met veranderende woonwensen en levensfasen.

- Twee bovenhuizen boven elkaar
- Zelfde eigenaar
- Gedeelde entree
- Afzonderlijk te koop
- Zeer geschikt voor samengesteld gezin of wonen/werken
- Centrale ligging nabij centrum en OV
- Unieke en toekomstgerichte woonoplossing

Eventuele mogelijkheden tot gezamenlijk gebruik, samenvoeging, interne verbinding of wijziging van de huidige indeling en/of bestemming zijn uitsluitend ter beoordeling van koper en onder voorbehoud van toestemming van de Vereniging van Eigenaars en bevoegde instanties, waaronder de gemeente. Verkoper en makelaar doen geen toezeggingen met betrekking tot bouwkundige, juridische of planologische mogelijkheden. Koper wordt geadviseerd zich hierover zelfstandig te laten informeren.

Rotterdam City Centre – Bergpolder

Looking for a bright, spacious and perfectly located upper-level apartment? Then this gem in the popular Bergpolder district is exactly what you're looking for!

Situated in a fantastic location on a charming widened square at the corner of Bergweg and Walenburgerweg, this attractive apartment of approx. 81 m² is spread over the second and half of the fourth floor and features a lovely southeast-facing balcony. Best of all — Rotterdam's city centre and Central Station are less than a 7-minute walk away!

Living with space, light and endless possibilities

The apartment is part of a well-maintained complex and is fully equipped with uPVC window frames and double glazing. With an energy label C and located on freehold land, you'll enjoy comfortable and worry-free living.

A real highlight is the generous additional studio/bedroom on the half of the fourth floor, accessible via an external staircase. This private space boasts a beautiful high ceiling, charming exposed beams and its own pantry — perfect as a master bedroom, home office, creative studio or even for dual living!

PLEASE NOTE:

A unique opportunity for those seeking space with connection: two upper-floor apartments with a shared entrance and versatile usage possibilities.

Schieweg 7A03 is also for sale. This offers the chance to purchase a full three-storey upper-floor home with more than enough space for a multi-person household!

A rare and versatile opportunity: two upper-floor apartments stacked on top of each other, both owned by the same owner, with one shared entrance. The shared entrance creates a natural connection between both homes and makes daily use practical and convenient. This combination is particularly suitable for buyers looking for extra space with cohesion, without compromising on privacy. The apartments can be used separately and are also offered for sale individually, but together they form an exceptionally attractive option for those who wish to live or work flexibly.

Ideal for various living arrangements

Thanks to their layout above one another and the shared entrance, this combination is very suitable for:

- blended families who want to live together with a clear division of living spaces
- parents and adult children
- combining living and working, such as a home office, practice or studio
- buyers who think ahead and may wish to merge the properties in the future

Flexible now, valuable for the future.

The apartments can be occupied separately right away, but together offer the possibility of creating a spacious multi-level upper-floor home with different zones for living, sleeping and working — a layout that grows with changing housing needs and life stages.

Features:

- Two upper-floor apartments stacked above each other
- Same owner
- Shared entrance
- Offered for sale separately
- Highly suitable for blended families or living/working combinations
- Central location close to city centre and public transport
- Unique and future-oriented housing solution

Any potential options for joint use, merging, internal connection or changes to the current layout and/or zoning are solely subject to the buyer's own investigation and the approval of the Homeowners Association and relevant authorities, including the municipality. The seller and real estate agent make no guarantees regarding constructional, legal or planning possibilities. Buyers are advised to obtain independent information on these matters.

Echt een toplocatie in bruisend Bergpolder!

Bergpolder grenst direct aan het stadscentrum én het hippe Oude Noorden met zijn leuke boetieks, restaurants en hotspots. Ook groen is dichtbij: het Vroesepark, het Kralingse Bos en de Plas liggen allemaal in de buurt.

Openbaar vervoer en uitvalswegen (A13, A16 en A20) zijn uitstekend bereikbaar. Centraal station op slechts 4 minuten fietsafstand en de winkels aan Eudokiaplein (inclusief 2 supermarkten) op slechts 3 minuten loopafstand.

Indeling:

Begane grond:

Afgesloten entree met trappenhuis.

2e verdieping:

Entree/hal met toilet.

Zeer royale en lichte woonkamer (ca. 10.80 x 3.70 m) met hoge plafonds, laminaatvloer en grote raampartijen aan beide zijden — volop licht en een leuk vrij uitzicht.

Nette, eenvoudige keuken aan de achterzijde met cv-opstelling, gascomfort, wasmachine-aansluiting en toegang tot het zonnige balkon.

Tussenhal met geheel betegelde doucheruimte voorzien van inloopdouche.

Slaapkamer I ca. 3.15 x 1.90 m.

Halve 4e verdieping:

Via het trappenhuis bereikbare, zeer royale afgesloten studio/slaapkamer II (ca. 5.55 x 5.50 m) met hoge nok, fraaie balken en een aparte pantry.



Licht, ruim en super centraal gelegen

Bijzonderheden

- Waanzinnig leuk, ruim en licht bovenhuis op toplocatie
- Grote extra studio/slaapkamer met pantry
- Balkon op het zuidoosten
- Goed onderhouden complex (VvE met 3 appartementen)
- VvE-bijdrage: €120,- per maand
- Kunststof kozijnen + dubbele beglazing
- CV-combiketel voor verwarming en warm water
- Energielabel C
- Eigen grond
- Openbaar parkeren met vergunning (ca. €11,- per maand)

Woonoppervlakte: ca. 81 m²

Inhoud: ca. 256 m³

Bouwjaar: 1928



Kenmerken

Woonoppervlakte	81 m ²
Inhoud	256 m ³
Bouwjaar	1928

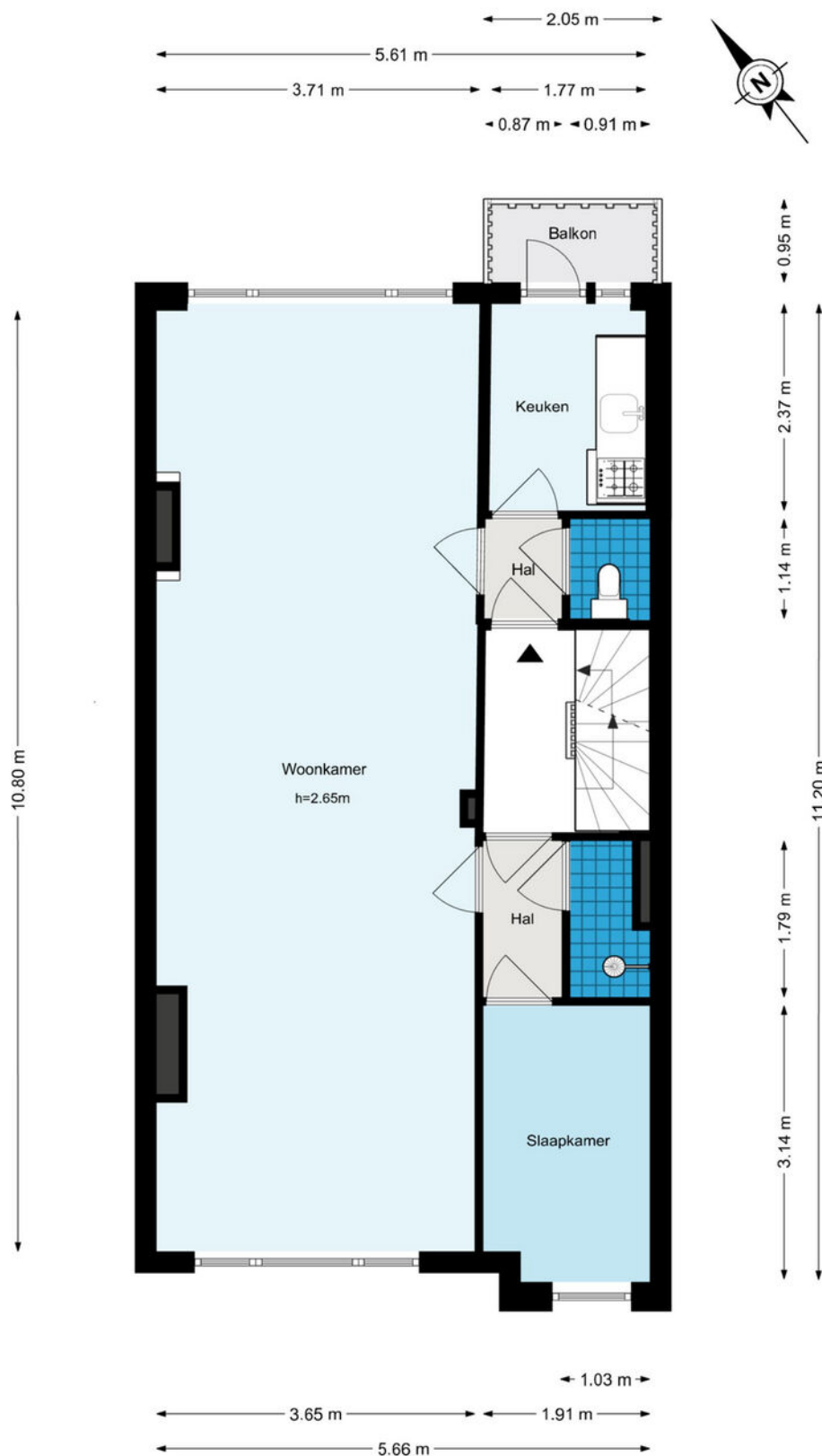








Schieweg 7-A02 - Rotterdam
Tweede verdieping

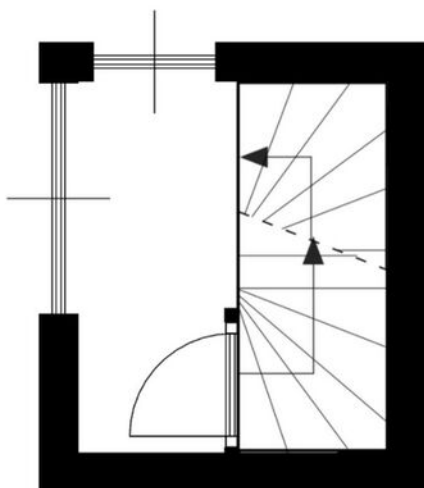


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl

Plattegrond

Schieweg 7-A02 - Rotterdam

Derde verdieping

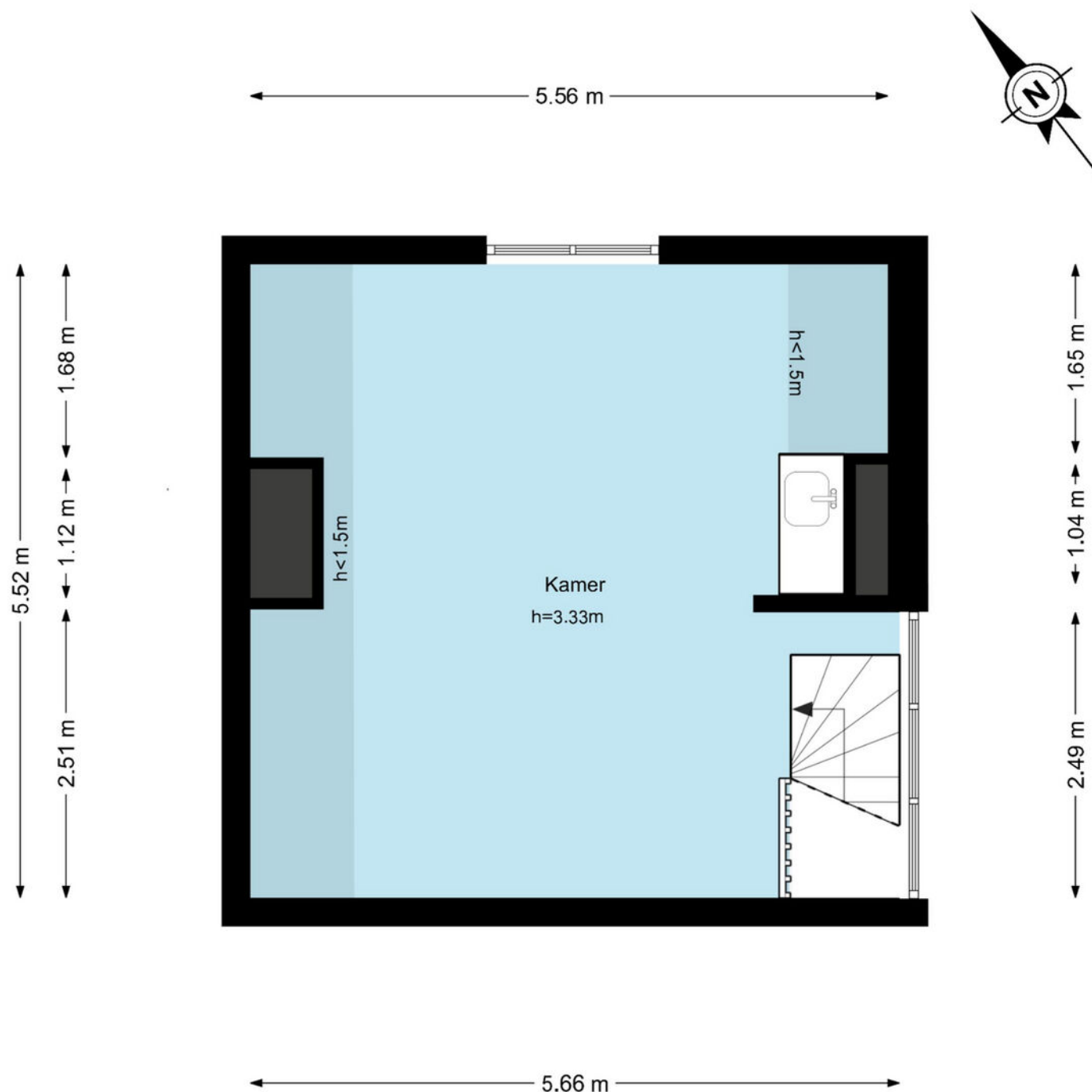


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

© www.woningmedia.nl

Plattegrond

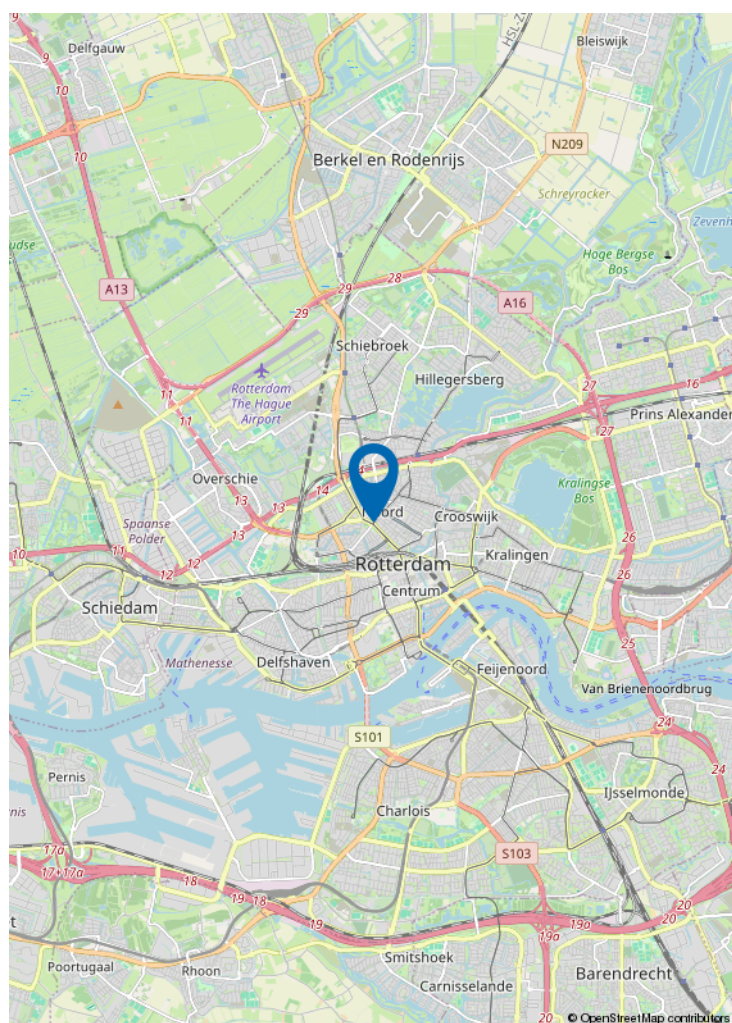
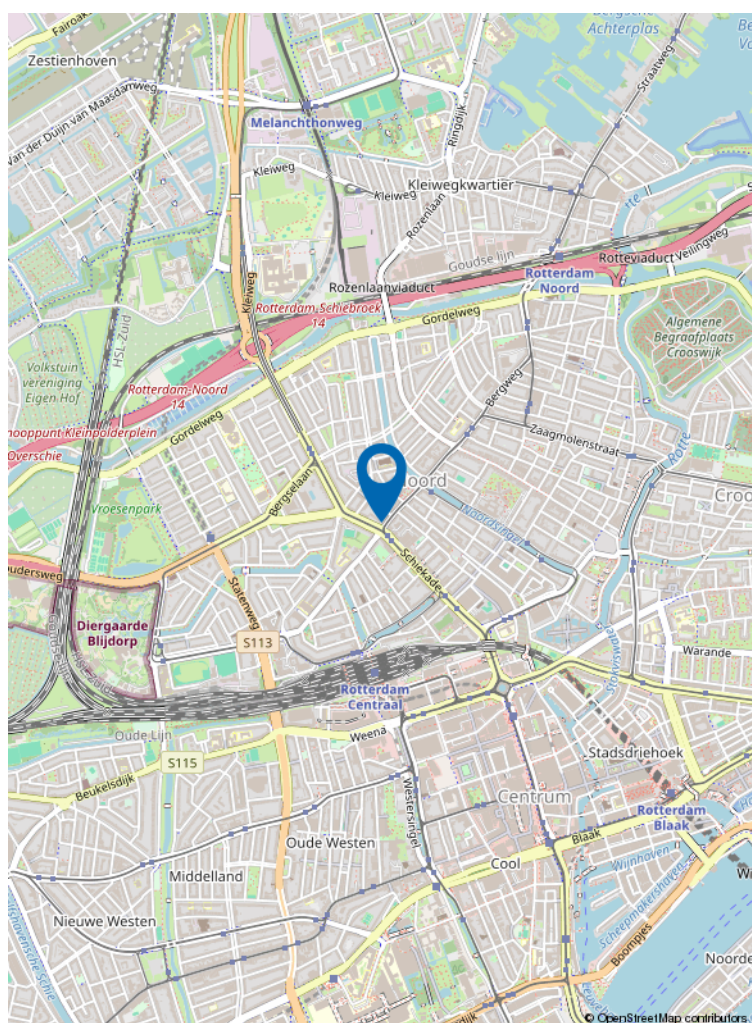
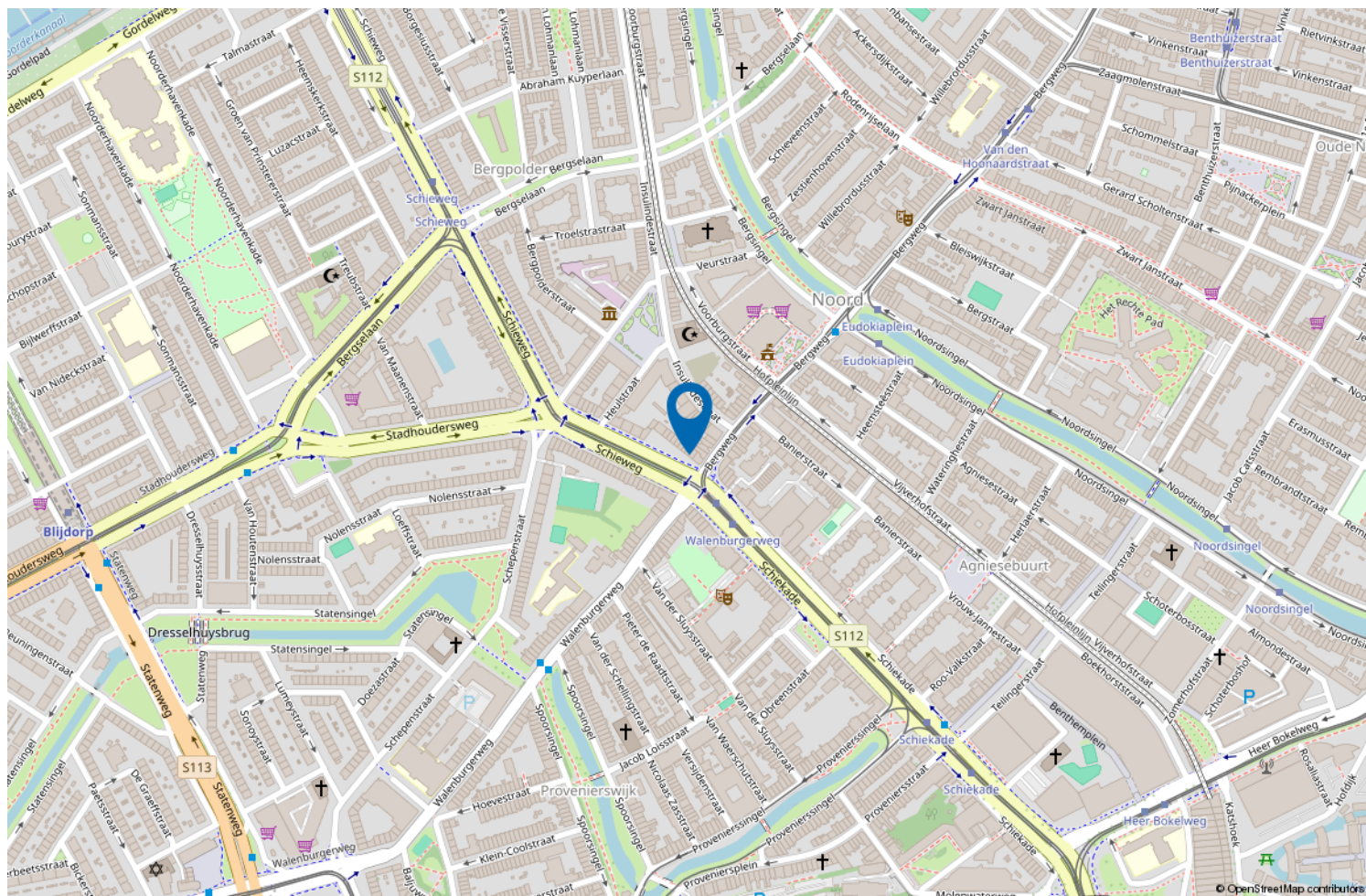
Schieweg 7-A02 - Rotterdam Vierde verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.woningmedia.nl



Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Wonen in Rotterdam Centrum

Het bonkend hart van Rotterdam. Het Rotterdamse stadshart bruist en is als nooit te voren zo populair in binnen- en buitenland. Continu in beweging, altijd wat nieuws en geen moment verveling. Van skyscrapers tot monumenten, van watertaxi tot tram, van high dining tot bitterballen, alles kan en alles mag. Rotterdam is volgens diverse internationale lifestyle blogs en media "leading city" geworden, en dat is terecht!

Ons verkoop stappenplan

Stap 1 De opname van uw woning

- We maken met u een vervolgafspraak om het verkoopdossier compleet te krijgen. Dit kan via MOVE(online) of tijdens een persoonlijke afspraak bij u thuis.
- Wij werken alleen met de beste woningfotografen in de markt. Zij maken vervolgens met u een afspraak voor de fotografie, videografie en het inmeten van uw woning. Samen met u maken we de definitieve selectie.



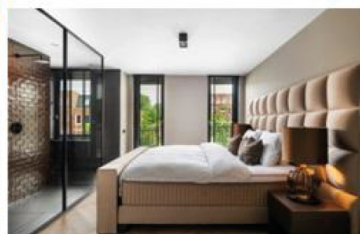
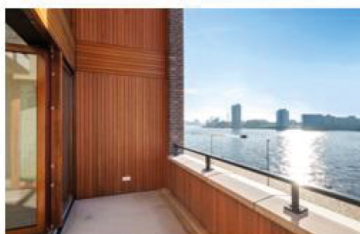
Stap 2 uw woning te koop zetten

- Wij maken een uitgebreide full colour brochure met specificaties, omschrijving, foto's en plattegronden van uw woning.
- De brochure wordt gemaild aan alle geïnteresseerden uit het actuele zoekersbestand van Kettner Makelaars. Omdat wij zijn aangesloten bij de RVM (Rotterdamse Vereniging van Makelaars) zal uw woning met alle specifieke kenmerken ook binnen dit netwerk worden aangeboden. Op deze manier benaderen we voor de Funda presentatie al een belangrijke groep actuele zoekers.



- In overleg met u en afhankelijk van specifieke locatie wordt er een "te koop" tuinbord en/of V-bord geplaatst.

- Uw woning wordt aangemeld en opgenomen in het NVM uitwisselingsysteem en krijgt een TOP positie of Funda. Alle NVM en niet-NVM makelaars zijn nu op de hoogte dat uw woning te koop wordt aangeboden. Het systeem zorgt er automatisch voor dat alle geïnteresseerden die ingeschreven staan bij deze makelaars en/of een zoekaccount via Funda hebben, automatisch een link naar de woningpresentatie krijgen.
- Uiteraard zullen wij de belangrijkste zoekers uit ons uitgebreide netwerk persoonlijk benaderen en zijn wij via alle gangbare communicatiekanalen bereikbaar voor overige geïnteresseerden.



Ons verkoop stappenplan

Stap 3 Marketing

- Naast de toppositie op Funda wordt uw woning op onze website kettner.nl geplaatst.
- Tevens wordt uw woning op Pararius.nl geplaatst, een woningwebsite zoals Funda maar vooral georiënteerd op internationale kopers. Onze brochure zal daarom deels ook in het Engels opgemaakt zijn.
- Wij plaatsen uw woning op alle genoemde websites op een extra bijzondere en opvallende wijze (een hoge ranking) door middel van o.a.:



Een complete video bij de presentatie op Funda brengt de sfeer van uw huis en de directe omgeving over. Met een Video kan men inzoomen op de mooiste en belangrijkste aspecten van de woning, zoals het uitzicht, de lichtinval of authentieke elementen. De online kijker ervaart zo de sfeer van het huis optimaal en krijgt een voorproefje op de werkelijke bezichtiging.

Een plattegrond helpt de online kijker om de potentie van een object in te schatten en zich de woning eigen te maken. Een Plattegrond geeft een overzicht van alle afmetingen en maakt inzichtelijk hoeveel vierkante meters de kamers zijn. Ook kan de online kijker de ruimte fictief inrichten met eigen meubels. Een Plattegrond biedt inzicht, interactie en ruimte om te dromen.



De professionele fotoserie geeft de kijker een accuraat en realistisch beeld van de afzonderlijke ruimtes en bijzondere kenmerken per ruimte. Met de nadruk op realistisch en zonder gebruik van enorme groothoeklenzen zorgen onze fotografen voor het beste resultaat.

Ons verkoop stappenplan



Social Media

Uw woning wordt op Facebook en Instagram geplaatst. Dit middels een betaalde advertentie zodat uw woning niet alleen met onze (duizenden) volgers gedeeld wordt maar bij Facebook gebruikers in de gehele regio zichtbaar is. Onze eigen volgers zijn mensen die oprecht geïnteresseerd zijn in woningen in de omgeving. Wij hebben geen volgers/likers gekocht.

Stap 4 Bezichtiging / onderhandeling

- De bezichtigingen worden uitsluitend uitgevoerd door ervaren, gediplomeerde makelaars die dus ook onmiddellijk ter plaatse in staat zijn adviezen van bouwtechnische aard voor bijvoorbeeld verbouwingen te geven, kostenbegrotingen te maken, bestemmingsplannen uit te leggen en juridische zaken te verduidelijken.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen en houden u regelmatig op de hoogte van de vorderingen. Ook kunt u wekelijks (per mail) de beschikking krijgen over de funda- statistieken.
- Tijdens het biedingproces begeleiden wij u en adviseren welk tegenbod het beste kan worden uitgebracht aan de kandidaat koper.

Stap 5 Verkocht

- Als de biedingen zijn afgerond maken wij de koopovereenkomst op en laten die op korte termijn ondertekenen, zodat de drie dagen termijn en de ontbindende voorwaarden zo snel mogelijk voorbij zijn.
- Wij zorgen voor een goede juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de door ons op te maken koopovereenkomst.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.



Ons verkoop stappenplan

Stap 6 ook na de verkoop

- Voor de financiering moet meestal een taxatie worden uitgevoerd. Wij zorgen voor de begeleiding van de taxateur. Hetzelfde geldt indien er een bouwtechnische keuring plaats vindt, u hoeft daar niet voor thuis te blijven.
- Wij plannen de eindinspectie voor de overdracht van uw woning en maken een afspraak bij de notaris voor de overdracht.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport, inspecteren wij de woning met u en de koper, lossen we eventuele problemen op en begeleiden of vertegenwoordigen u bij de notaris, mits deze binnen de regio Rotterdam is gevestigd

Ons team



Chantal - Babs - Natasja - Melanie - Marcha - Ivo - Remco - Lex

Ons aankoop stappenplan

Stap 1 Kwalificatie van de aankoopopdracht.

- U wordt door een ervaren Register Makelaar/Taxateur bij ons op kantoor ontvangen. Deze makelaar heeft niet alleen marktkennis en verstand van woningen, maar is daarnaast ook nog eens in staat u bouwtechnisch te adviseren en (ver)bouw begroting te maken.

Stap 2 Het vinden van het juiste aanbod

a. zelf zoeken met een beetje hulp (o.a via Internet en Funda)

- Op dit moment besluit u definitief om met de inmiddels verkregen informatie van Kettner Makelaardij zelf te gaan zoeken (met een beetje hulp van ons uiteraard). U krijgt van ons het nieuwste aanbod van 10 makelaarskantoren uit de omgeving voordat het op funda.nl staat. Vindt u een interessante woning dan kunnen we dus snel checken. U kunt ook eerst zelf een 1e bezichtigingsafpraak maken met de verkopende makelaar.
- Wilt u iets weten over een woning waarin u geïnteresseerd bent, maar heeft u twijfels of vragen over bijvoorbeeld de omgeving of over het nut van een bezichting, dan zijn wij uiteraard voor u bereikbaar.

Stap 3 Bezichtigingen

- Indien u een woning heeft gevonden die interessant is voor een vervolgspraak dan belt u ons. Wij maken direct een 2e afspraak met de verkopend makelaar en gaan samen met u de woning nogmaals bezichtigen.
- Wij begeleiden en assisteren u tijdens deze bezichting en wijzen u op relevante zaken. Daarnaast zijn wij meteen in staat om adviezen te geven van bouwtechnische aard over bijvoorbeeld het opheffen van achterstallig onderhoud of voor kleine of grote verbouwingen of een herindeling en daarvan kostenbegroting te maken.
- Last but not least wordt er een waardeoordeel gegeven en indien dit aan de orde zou zijn ook over het gevolg voor de verkoopwaarde na een noodzakelijke of gewenste verbouwing.
- Wij nemen altijd ruim de tijd voor de bezichtigingen.

Stap 4 Biedingsproces

- Tijdens het biedingsproces, dat wij met de verkopend makelaar ingaan, houden wij u vanzelfsprekend op de hoogte en adviseren wij u welk tegenbod en vervolgbiedingen het beste kunnen worden uitgebracht ("De biedingsstrategie").
- Eveneens worden daarbij aanvullende voorwaarden gesteld:
Bijvoorbeeld leveringsdatum, voorbehoud hypotheek en nader bouwkundig onderzoek

Ons aankoop stappenplan

- Tegelijkertijd doen wij onderzoek naar en adviseren wij onder andere de volgende zaken:

- Eigendomstitel
- Volle eigendom grond/erfpacht
- Erfdienstbaarheden
- Kwalitatieve verplichtingen
- Publiek-of privaatrechtelijke beperkingen
- Kettingbedingen
- Kadastrale recherche
- Monument of beschermd stadsgezicht
- Bodemrapportage / aanwezigheid van ondergrondse tanks

Bij appartementen ook de Vereniging van eigenaren:

- Splitsingakte
- Huishoudelijk reglement
- Financieel verslag en begroting
- Meerjarenonderhoudsbegroting
- Reservering onderhoud
- Notulen VvE

- Emotionele gevoelens en mooie verkooppraatjes zijn bij ons niet van invloed op dit proces.

Stap 5 Aangekocht

- Als de biedingen succesvol zijn afgerond maakt de verkopende partij de koopovereenkomst op. Doet de verkopende partij dit niet dan zorgen wij daarvoor.
- Wij controleren of er een juiste juridische vertaling van de gemaakte afspraken in de koopovereenkomst is gemaakt en in overleg met u wordt een notaris aangewezen.
- De koopakte wordt door ons persoonlijk en uitgebreid toegelicht bij de ondertekening.

Stap 6 Nazorg

- Wij plannen de inspectie en het notarieel transport van de woning.
- Voor het tijdstip van het notarieel transport inspecteren wij samen met u en de verkopende partij de woning. Wij lossen eventuele problemen ter plekke en in samenwerking met de notaris op een begeleiden u bij de notaris (mits deze in de regio Rotterdam is gevestigd).
- Het tekenen van de notariële akte en de sleuteloverhandiging vinden in onze aanwezigheid plaats.
- Daarna voegen wij u graag toe als supertevreden klant aan onze lange **klanttevredenheidslijst**, dat was juist ons beider **doel** in **stap 1**



Uw makelaar sinds 1980



Kettner Makelaardij o.g. b.v.
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55 | info@kettner.nl